



Befimmo

Commanditaire Venootschap op Aandelen

Creating value in real estate

Intrinsieke waarde van 64,08 EUR per aandeel Dividend nog steeds als verwacht

Portefeuillewaarde houdt stand

Beperkte weerslag van de inkrimping in de rand en buiten de stadskern

Befimmo N.V., zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo C.V.A., heeft de halfjaarlijkse rekeningen van de Vastgoedbevak Befimmo afgesloten per 31 maart 2003.

De halfjaarlijkse resultaten beantwoorden over het geheel aan de verwachtingen, ook al ging de economische conjunctuur achteruit.

Het nettoresultaat komt per 31 maart 2003 op 25,29 miljoen €, of 2,58 € per aandeel (tegen respectievelijk 25,40 miljoen € en 2,59 € per aandeel voor dezelfde periode van het voorgaande boekjaar dat per 31 maart 2002 werd afgesloten).

Zonder uitzonderlijke verrichtingen is dit nettoresultaat omzeggens gelijk aan het courante nettoresultaat. Door de waardevermindering van de gebouwen die gelegen zijn in de gedecentraliseerde zone en in de rand van het Brussels gewest, werd dit nettoresultaat, zoals het koninklijk besluit betreffende vastgoedbevaks¹ voorschrijft, aangepast met waardeverminderingen voor een totaal bedrag van 1,81 miljoen €.

De intrinsieke waarde per 31 maart 2003 belooft 64,08 € per aandeel, inbegrepen de winst over de periode, of dus een return van 2,25 € per aandeel.

Over één jaar, ligt de return per aandeel op 7%, rekening houdend met het brutodividend van 4,28 € dat op 17 december 2002 werd uitgekeerd.

Vastgoedportefeuille

De waarde² van de vastgoedportefeuille van Befimmo bleef nagenoeg stabiel (-0,47%) sinds 30 september 2002. Ze bedraagt 1.069.612.000 € per 31 maart 2003. De gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille bleef ook vrij vast op 94,7%.

| (in miljoen EUR) | 31/03/02 | 30/09/02 | 31/03/03 |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Gebouwen | 1.049,6 | 1.064,8 | 1.059,0 |
| Kantoren | 1.015,9 | 1.031,2 | 1.025,8 |
| - Brussel CBD | 628,6 | 634,0 | 635,3 |
| - Brussel gedecentraliseerd | 162,2 | 162,0 | 159,9 |
| - Brussel rand | 208,9 | 219,0 | 214,5 |
| - Andere | 16,2 | 16,2 | 16,1 |
| Semi-industrieel | 28,1 | 28,1 | 27,9 |
| Commercieel | 5,6 | 5,5 | 5,4 |
| Vastgoedcertificaten | 9,9 | 9,4 | 10,6 |
| Totale vastgoedportefeuille | 1.059,5 | 1.074,2 | 1.069,6 |

De omvang van de vastgoedportefeuille bleef ongewijzigd sinds 30 september 2002.

Ze bestaat uit een veertigtal gebouwen, met een totale huuropper- vlakke van 528.000 m², hoofdzakelijk kantoren (96%) en voor het overige semi-industriele (3%) en commerciële ruimtes (1%).

Ze is hoofdzakelijk gevestigd (96,8%) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in zijn economisch hinterland.

Befimmo is sterk aanwezig in het «Central Business District» (CBD: Stadscentrum, Ruimte Noord en Leopoldwijk), namelijk met meer dan 60% van de portefeuille. Zoals blijkt uit enkele recente transacties zou de groei in deze zone, ook al gaat het economisch wat moeilijker, nog aardig moeten aantrekken, onder meer door de niet-conjuncturele vraag vanwege Europese instellingen en ook wegens de schaarste van nieuwe vastgoedprojecten. De huurprijzen en de waarden schommelen er weinig.

Dat geldt niet voor de gedecentraliseerde en voor de randwijken. Hier liep de waarde fors terug, wegens het grote aanbod van nieuwe gebouwen in combinatie met een forse inkrimping van de vraag die van de multinationals uitgaat.

De strategie van Befimmo, namelijk een herschikking van de portefeuille, werpt duidelijk vruchten af. Van de sterke concentratie in de rand en buiten het centrum (78% van de waarde in 1998), werd weer ingezoomd op het «Central Business District» (62% van de waarde in 2003), wat de weerslag van de daling in de gedecentraliseerde en in de randwijk beperkt.

Halfjaarlijkse resultaten

Resultaten voorgesteld conform het koninklijk besluit van 10 april 1995, betreffende vastgoedbevaks, en beknopt onderzocht door de Commissaris-Revisor overeenkomstig de aanbevelingen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren³:

| BALANS (in duizend EUR) | 30/09/02 | 31/03/03 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Activa | | |
| Oprichtingskosten | 0 | 0 |
| Waarde van de vastgoedportefeuille | 1.064.818 | 1.059.011 |
| Waarde van de vastgoedcertificaten | 9.384 | 10.601 |
| Andere activa | 10.198 | 16.462 |
| TOTALE ACTIVA | 1.084.400 | 1.086.074 |
| Passiva | | |
| Eigen kapitaal | 605.597 | 627.643 |
| Voorziening | 2.351 | 2.351 |
| Schulden op meer dan één jaar | 161.203 | 161.258 |
| Schulden op ten hoogste één jaar | 315.249 | 294.822 |
| Financiële schulden | 224.606 | 259.103 |
| Handelsschulden | 39.675 | 27.504 |
| Andere schulden | 50.968 | 8.215 |
| TOTALE PASSIVA | 1.084.400 | 1.086.074 |
| Kerncijfers | | |
| Schuld ratio | 43,3% | 41,5% |
| Return op eigen vermogen (jaarbasis) | 9,4% | 7,0% |
| Netto activa per aandeel (EUR) | 61,83 | 64,08 |
| Beurskoers (EUR) | 62,45 | 66,00 |
| Aantal aandelen | 9.794.227 | 9.794.227 |

| RESULTAATREKENING (in duizend EUR) | 30/09/02 | 31/03/02 | 31/03/03 |
|---------------------------------------|----------|----------|----------|
| Omzet | 76.312 | 37.692 | 38.659 |
| + Andere bedrijfsresultaten | -10.285 | -3.910 | -5.788 |
| = Bedrijfsresultaat | 66.027 | 33.782 | 32.871 |
| + Financieel resultaat | -15.781 | -7.173 | -7.620 |
| = Courant resultaat | 50.246 | 26.609 | 25.251 |
| + Uitzonderlijk resultaat | -2.041 | -1.143 | - |
| = Resultaat vóór belastingen | 48.205 | 25.466 | 25.251 |
| Resultaat na belastingen | 48.270 | 25.404 | 25.291 |
| Kerncijfers (EUR) | | | |
| Winst per aandeel | 4,93 | 2,59 | 2,58 |
| Return per aandeel | 5,68 | 3,42 | 2,25 |

De volgende tabel werd opgesteld om de resultaten makkelijker te kunnen vergelijken met deze van andere vastgoedbevaks die hun rekeningen in een andere vorm voorstellen, krachtens een afwijking op het stelsel van het koninklijk besluit van 10 april 1995.

| (in duizend EUR) | 31/03/02 | 31/03/03 |
|---|----------|----------|
| Operationeel resultaat | | |
| + Netto huurinkomsten | 37.692 | 38.658 |
| + Inkomsten uit certificaten | 508 | 610 |
| - Netto vastgoedkosten | -721 | -466 |
| - Werkingskosten | -3.189 | -3.286 |
| = Bedrijfsresultaat | 34.290 | 35.516 |
| - Netto financieel resultaat | -7.743 | -8.374 |
| - Belastingen | - | 7 |
| = Operationeel resultaat | 26.547 | 27.149 |
| Resultaat op portefeuille | | |
| + Meerwaarde bij realisatie van elementen uit de portefeuille | 22 | - |
| + Terugneming van waardevermindering | - | -46 |
| + Verschil marktwaarde | 1.986 | -5.057 |
| = Resultaat op portefeuille | 2.008 | -5.103 |
| Uitzonderlijk resultaat | -1.165 | - |
| Economisch resultaat | 27.390 | 22.046 |
| Overboeking als herwaarderingsmeerwaarde | -1.986 | 3.245 |
| Boekhoudkundig resultaat | 25.404 | 25.291 |

Vooruitzichten

De return over het lopend boekjaar 2003, dat afloopt op 30 september 2003, zou op zowat 6,75% komen, rekening houdend met het huidige ritme van de evolutie van de vastgoedwaarden die aanzienlijk slinken in de gedecentraliseerde en in de randwijken.

Het courant resultaat per aandeel over het boekjaar, gecorrigeerd met de niet-gerealiseerde waardeverminderingen¹, zou in de buurt van 5,00 € liggen, iets minder dan het jaarverslag 2002 voorstelde (5,18 €).

Met een schuldcapaciteit van meer dan 160 miljoen €, beschikt Befimmo echter over de middelen om acquisities te doen en zo het resultaat per aandeel op korte termijn te verbeteren.

De zaakvoerder van de vastgoedbevak is echter van mening dat de prijzen die werden betaald voor de recente vastgoedtransacties waar de vastgoedbevak belangstelling voor had, niet aansluiten op haar strategie van waardecreatie voor de aandeelhouders.

In ieder geval bevestigt Befimmo haar vooruitzicht op een dividend van 4,45 € per aandeel (3,78 € netto).

¹ Ter herinnering, Befimmo boekt haar resultaten volledig conform de regels van het koninklijk besluit van 10 april 1995. Daaruit volgt dat enkel de werkelijk gerealiseerde meerwaarden in de resultaatrekening verschijnen. De latente meer- en minderwaarden zijn terug te vinden in het eigen vermogen, behalve voor de minderwaarden die ten laste worden genomen wanneer de expertisewaarde onder de aankoopwaarde zakt.

² Deze investeringswaarde vloeit voort uit het evaluatieverslag dat Winssinger & Partners op 22 april 2003 opmaakte, inclusief de waarden toegekend aan de gebouwen die Healey & Baker, CB Richard Ellis, en Deloitte & Touche Real Estate Catella Codemer schatten, overeenkomstig het artikel 56 § 2 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks en de beurskoers per 31 maart 2003 van de portefeuille vastgoedeffecten die Befimmo in bezit heeft.

De huidige regels verplichten ons om zowel de verkoopwaarde als de aankoopwaarde van de portefeuille mee te delen. Deze laatste wordt ook «waarde akte in handen» genoemd. Ze omvat de variabele transactiekosten van ten hoogste 13%, kosten die een belegger zou betalen mocht hij rechtstreeks in dit vastgoed beleggen. In de veronderstelling dat de portefeuille wordt verkocht tegen de expertisewaarde, zou de nettoverkoopwaarde voor de vastgoedbevak dus tussen 947,8 miljoen € en 1.069,6 miljoen € liggen.

³ Verslag van de Commissaris-Revisor, bekendgemaakt in toepassing van het artikel 2 §7 van het koninklijk besluit van 3 juli 1996:

Verslag van de erkende commissaris betreffende de semestriële informatie van de C.V.A. Befimmo op 31 maart 2003

Wij verklaren een beperkt nazicht te hebben uitgevoerd van de semestriële toestand van de C.V.A. Befimmo per 31 maart 2003 overeenkomstig de aanbevelingen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren.

Onze controles bestonden voornamelijk in de ontleding, de vergelijking en de bespreking van de financiële informatie en waren derhalve minder diepgaand dan een volkomen controle van de jaarrekening.

Bij dit beperkt nazicht zijn geen gegevens aan het licht gekomen die aanleiding zouden kunnen geven tot belangrijke aanpassingen van de semestriële toestand van de vennootschap.

Antwerpen, 30 april 2003
BV o.v.v.e. CVBA Deloitte & Touche
Bedrijfsrevisoren
Vertegenwoordigd door J. Vlamincx

Alle bijkomende inlichtingen, en ook het jaarverslag 2002 en het halfjaarverslag per 31 maart 2003, kunnen vanaf 8 mei 2003 worden aangevraagd op de maatschappelijke zetel:

De heer Benoît De Blicke, Gedelegeerd bestuurder van Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo CVA
Terhulpesteenweg 166, 1170 Brussel
Tel: 02.679.38.60 - Fax: 02.679.38.66 - www.befimmo.be - e-mail: contact@befimmo.be